

Phụ lục PHƯƠNG ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI CÁC KHU ĐẤT ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025 (Kèm theo Văn bản số/SXD-QLN&TTBĐS ngày tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng)							
STT	Tên khu đất	Xã, phường (mới)	Diện tích (m2)	Mục đích đấu giá	Loại đô thị	Nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định	Phương án đề xuất của Sở Xây dựng
I. Phường Trần Biên							
1	Khu đất khoảng 51,65 ha tại phường Trần Biên (thuộc KCN Biên Hòa I)	Phường Trần Biên	516,500.00	ODT	Đô thị loại I	Theo một trong hai trường hợp: Dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ) hoặc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).	Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (20%)
2	Khu đất khoảng 13,2 ha tại phường Trần Biên (thu hồi của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai)	Phường Trần Biên	131,692.70	ODT	Đô thị loại I	Theo một trong hai trường hợp: Dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ) hoặc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).	Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (20%)
3	Khu đất khoảng 1,9 ha tại phường Trần Biên (thu hồi của Công ty Xăng dầu Đồng Nai)	Phường Trần Biên	19,800.00	ODT	Đô thị loại I	Theo một trong hai trường hợp: Dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ) hoặc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).	Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (20%)
4	Thửa đất số 31 và 137 tờ BĐĐC số 47 phường Trần Biên (thu hồi của Bệnh viện Trung Cao, Ban BVCSSKCB, Ban Tôn giáo cũ)	Phường Trần Biên	5,739.40	ODT	Đô thị loại I	Theo một trong hai trường hợp: Dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ) hoặc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).	Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (20%)
II. Phường Tam Hiệp							
5	Thửa đất số 71 tờ BĐĐC số 86 phường Tam Hiệp tại (khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần Đồng Tiến tại phường Tân Mai, TP. Biên Hòa cũ)	Phường Tam Hiệp	27,442.20	ODT	Đô thị loại I	Theo một trong hai trường hợp: Dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ) hoặc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).	Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (20%)
III. Phường Long Khánh							
6	Thửa đất số 135 tờ BĐĐC số 73 phường Long Khánh (thu hồi của Công ty TNHH Dong Yang Việt Nam)	Phường Long Khánh	54,884.50	ODT	Đô thị loại III	Theo một trong hai trường hợp: Dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ) hoặc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).	Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (20%)
7	Khu đất khoảng 2,2 ha tại phường Long Khánh (phường Xuân Bình, TP. Long Khánh cũ)	Phường Long Khánh	22,638.70	ODT	Đô thị loại III	Theo một trong hai trường hợp: Dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ) hoặc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).	Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (20%)
IV. Xã Trảng Bom							
8	Khu đất 2,1 ha tại xã Trảng Bom (TT. Trảng Bom, huyện Trảng Bom cũ)	Xã Trảng Bom	21,727.80	ODT TMD	+Đô thị loại IV	Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định kèm theo Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (căn cứ quy mô dân số và quy mô diện tích đất dự án để xác định nghĩa vụ nhà ở xã hội), cụ thể như sau: "2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở có quy mô dân số dưới 4.000 người: a) Dự án có diện tích đất từ 10 ha trở lên thì phải dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội. b) Dự án có diện tích dưới 10 ha thì không bắt buộc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội".	Theo quy hoạch chi tiết dự án được UBND tỉnh phê duyệt duyệt tại QĐ số 1273/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 với quy mô diện tích đất khoảng 2,17 ha (dưới 10 ha), quy mô dân số khoảng 464 người (dưới 4.000 người); khu đất thuộc đô thị loại IV (không thuộc khu vực đô thị theo trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở là đô thị loại đặc biệt, I, II, III). Do đó, không bắt buộc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội. Sở Xây dựng đề xuất không bố trí đất nhà ở xã hội; không thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội